Eng 2. f 13720

13720

Eng
folio
Fre
267 2

ANALYSE RAISONNÉE

DE LA LOI

DU 27 THERMIDOR, AN VI.

PAR F... FOURNEL, ancien Jurisconsulte.

THE NEWBERRY LIBRARY

N°. 745.

LOI

CONTENANT des dispositions additionnelles à celles relatives aux transactions faites lors de la dépréciation du papier-monnaie.

Du 27 Thermidor, An VI de la République Française, une et indivisible.

LE CONSEIL DES ANCIENS, considérant *qu'il est nécessaire de compléter* (a) *sans retard* les lois relatives aux *transactions* faites lors de la dépréciation du *papier-monnaie*, APPROUVE l'acte d'urgence

Suit la teneur de la déclaration et de la résolution du 14 Prairial.

Le CONSEIL des *Cinq-Cents*, après avoir ouï le *rapport* d'une commission spéciale,

CONSIDÉRANT que la loi *du 16 nivose*, n°. 1651, *du bulletin des lois* servant de suite à celle du 11 frimaire précédent sur les *transactions* entre particuliers pendant la dépréciation du papier-monnaie, exige diverses additions et *interprétations*, dont il est instant de s'occuper.

(a) Cette dernière loi était attendue avec impatience, pour tirer la jurisprudence de l'état de souffrance où les lois du 16 *nivose* l'avaient laissée.

Néanmoins, quoique la loi du 27 thermidor soit destinée à servir de complément aux précédentes, il s'en faut beaucoup qu'elle ait prévu tous les cas, et résolu toutes les difficultés ; mais, quel est le *législateur* qui puisse atteindre à ce dégré de perfection ?

Si tous les cas ne sont pas prévus dans le grand nombre de lois rendues sur les *transactions entre particuliers*, au moins y trouve-t-on la base de toutes les solutions. C'est aux tribunaux à faire le surplus, par des décisions appropriées au vœu de la loi et co-ordonnées avec ses intentions.

« Reposons-nous sur la sagacité des magistrats, qui seront chargés de l'exécution de » la loi ». *Second rapport de Lassé, pag.* 19

Déclare qu'il y a *urgence*.

Le CONSEIL, après avoir déclaré l'urgence, prend la résolution suivante.

TITRE I.

Dispositions additionnelles au titre premier de la loi du 16 nivose, n°. 1651, *et à la loi du même jour* n°. 1650 (1).

(1) *Du 16 nivose* n°. 1651, *et à la loi du même jour*, n°. 1650.

Pour bien entendre cette indication, il faut savoir, que deux *résolutions*, rendues au *Conseil des Cinq-Cents*, à deux *époques séparées*, et dont l'une est *additionnelle* à l'autre, ont reçu *l'approbation* du *Conseil des Anciens*, le même jour 16 *nivose*; de manière que lorsqu'une de ces deux lois était *citée*, il y avait incertitude de savoir de laquelle il était question; ce qui jettait, dans l'intelligence des lois subséquentes, une équivoque dangereuse.

Pour remédier à cet inconvénient, le *Corps* législatif a rendu le 6 floréal dernier, une loi, qui ordonne que les deux lois du 16 nivose seront distinguées par le *numéro* de leur insertion au *bulletin des lois*.

Il faut encore savoir que dans le *bulletin*, par l'effet d'une interposition *typographique*, la loi *additionnelle* est indiquée sous le n°. 1650, tandis que la loi *principale* est sous le n°. 1651.

La loi du 6 floréal ne pouvant pas rectifier cette erreur matérielle, s'est bornée à la proclamer, en déclarant « que la loi du 16 nivose, insérée dans le bulletin des lois sous » le n°. 1650, était postérieure à celle du même jour, sous le n°. 1651. (Voyez la loi du 6 floréal, art. III).

C'est depuis cette époque que la loi principale du 16 nivose, est toujours citée, avec l'indication du n°. 1651, et celle *additionnelle*, sous l'indication du n°. 1650.

ART. I. L'option faite par l'acquéreur, en exécution de l'article II, de la loi du 16 nivose dernier, n°. 1651, de s'en tenir aux clauses du contrat de vente, en renonçant à l'expertise, l'oblige à payer le prix ou restant du prix, aux termes convenus, en numéraire métallique, et sans réduction.

Cette disposition est un surcroit de précaution que le *législateur* a cru devoir prendre contre les tentatives de l'esprit processif : car pour les bons esprits, ce ne fut jamais la matière d'un doute, que l'acquéreur qui déclarait *s'en tenir aux clauses du contrat*, ne fût obligé de payer, aux termes convenus, le prix ou restant du prix, en *numéraire et sans réduction*. L'art. II de la loi du 16 nivose, n°. 1651, est à cet égard redigé assez clairement pour dispenser d'aucune explication.

SUITE DE L'ARTICLE I.

Quant à l'option faite par le vendeur, en conformité de l'art. IV de la loi additionnelle du susdit jour, 16 nivose, n°. 1650, elle le soumet à recevoir le prix ou restant du prix, réduit d'après l'échelle de dépréciation *du lieu de la situation de l'immeuble.*

On retrouve ici la réproduction presque littérale de l'art. IV, de la loi du 16 nivose, n°. 1650, lequel est ainsi conçu :

« Le vendeur aura dans tous les cas, comme l'acquéreur, la faculté de *s'en tenir aux* » *clauses du* contrat pour se soustraire à l'expertise, en le notifiant à l'acquéreur dans le » délai prescrit par l'article II de la résolution du 28 vendémiaire dernier, auquel cas il ne » pourra prétendre que le remboursement du *prix ou restant du prix d'après l'échelle* » *de dépréciation.*

La seule innovation que cette disposition introduit, est l'indication *de l'échelle de dépréciation* qui avait été omise par la loi du 16 nivose n°. 1650.

Cette reticence laissait flotter l'indécision entre quatre espèces de *tableaux* de *dépréciation* ; Savoir :

Celui du domicile du *vendeur.*

Celui du domicile de l'*acquéreur.*

Celui du lieu où le contrat de vente *avoit été passé* ;

Et enfin celui du lieu de *la situation de l'immeuble vendu.*

Cet article a levé l'incertitude en désignant celui de la *situation de l'immeuble.*

ART. II. *Les acquéreurs et les vendeurs* (1) qui n'auraient pas opté dans les délais prescrits par lesdites lois pourront réciproquement faire leur option : savoir les acquéreurs, dans un nouveau délai *d'un mois*, à dater de la publication présente, et les vendeurs, *dans la décade suivante* (2) ; passé lesquels délais, ils seront irrévocablement déchus (3).

(1) *Les acquéreurs et les vendeurs, etc.*

Cet article semble embrasser les *acquéreurs* et les *vendeurs* en général ; néanmoins il faut tenir pour certain qu'il ne se rapporte qu'aux *acquéreurs et aux vendeurs*, dont il a été question dans l'art I ; c'est-à-dire qui, ayant intention de *s'en tenir aux clauses du contrat*, ont négligé de *notifier* leur *option*, dans le délai des lois du 16 nivose.

C'est à ceux-là seulement qu'il faut appliquer la *prorogation* de délai accordé par cet article, autrement il y aurait une contradiction manifeste, entre cet article et l'article XX qui accorde une prorogation de *deux mois* pour toutes *les options.* (Voyez ci-dessous, pag. 27, art. XX.

(2) *Dans la décade suivante.*

Ces expressions présentent un double sens, en ce qu'elles laissent douter, si la

décade suivante doit s'entendre de celle qui suivra la *publication de la loi*, ou de celle qui suivra l'expiration *du mois*, accordé à l'acquéreur ; dans le premier cas, le vendeur n'aurait qu'un délai de *dix jours*, lorsque l'acquéreur aurait un *mois* ; dans le second cas, l'acquéreur n'a qu'un *mois*, lorsque le vendeur obtient *40 jours*.

C'est à cette dernière acception qu'il faut s'arrêter, et tel est incontestablement le vœu de la loi.

En effet, il n'y aurait nulle raison de reduire à une *décade* le délai accordé au vendeur pour faire son option, lorsque ce delai serait *triplé* en faveur de l'acquéreur. Une pareille inégalité ne se concilie pas avec l'impartialité de la loi ; d'une autre part, on conçoit la nécéssité de donner au vendeur une *décade* de surérogation, par la raison que voici :

Si c'est l'acquéreur qui fait l'option de *s'en tenir aux clauses du contrat*, rappellez-vous qu'il doit payer en *numéraire sans réduction* ; qu'au contraire, lorsque c'est le vendeur qui exige cette maintenue, celui-ci n'est payé que *suivant l'échelle de proportion.*

Le vendeur ne doit donc prendre son parti, qu'après que l'acquéreur aura épuisé les délais de son option ; et comme l'acquéreur a *le mois tout entier*, il est nécessaire qu'après le mois il y ait un délai, pour l'option du vendeur ; or ce délai ne peut être moins d'une décade.

(3) *Passé lesquels délais, ils seront irrévocablement déchus.*

Voila une déchéance rigoureusement prononcée contre le vendeur et l'acquéreur ; mais il faut avouer que ses effets doivent les atteindre d'une manière inégale.

On voit bien quel sera cet effet, à l'égard du vendeur. Ce sera de lui interdire la faculté de *s'en tenir aux clauses du contrat*, quelqu'avantage qu'il pourrait avoir à prendre ce parti. Pourquoi a-t-il été si long à se déterminer ? la loi le punit de sa négligence, ou de son irrésolution, par une *déchéance irrévocable.*

Mais il n'en sera pas ainsi à l'égard de *l'acquéreur ;* la *déchéance* devient illusoire pour lui. Car quelle est sa condition après la *déchéance* encourue ? Il rentre dans la classe des acquéreurs qui sont tenus de demander la réduction du prix de la vente, dans un délai déterminé, *sous peine d'exécuter les clauses du contrat valeur nominale.* Or donc, voilà une ressource ouverte à l'acquéreur qui aura négligé de faire l'option, *de s'en tenir aux clauses du contrat,* dans le mois de la *publication de la loi du 27 thermidor ;* il recouvre la même faculté par une autre voye ; c'est-à-dire, en s'abstenant de réquérir la réduction, conformément à ce qui est exigé par les deux lois du 16 nivose ; il se trouve, par cette inaction, dans la même situation que s'il eût fait l'option annoncée par l'art. Ier. de la loi du 27 thermidor. En un mot, *l'acquéreur* a un double moyen de *s'en tenir aux clauses du contrat*, s'il croit ce parti avantageux à ses interêts ; l'un est *positif*, en signifiant sa volonté de *s'en tenir aux clauses du contrat* ; l'autre est *négatif*, en s'abstenant de requérir la *réduction* ; car il est bien à remarquer, qu'il n'y a de réduction *suivant l'échelle de dépréciation*, qu'en faveur de

l'acquéreur qui l'a *requise*, et qui a accompagné sa réquisition des formalités indiquées par l'art. VI de la loi du 16 nivose, n°. 1651.

D'où il faut conclure que la déchéance irrévocable prononcée par cet article, n'a véritablement d'effet réel, que contre le vendeur.

ART. III. *Dans le cas prévû par l'art. 7 de la loi du 16 nivose, n°. 1651.* (1), l'acquéreur en résiliant dans le délai ci-après prorogé le contrat de vente portant création d'un rente viagère, aura l'option d'en payer les arrérages en espèces métalliques valeur nominale et sans réduction, ou de restituer les fruits et loyers par lui perçus, ou qu'il a dû percevoir depuis sa jouissance, ainsi que le montant des coupes de bois qu'il aura fait exploiter; le tout selon les vérification, estimation, et liquidation qui en seront faites par experts (1) : sauf l'imputation néanmoins, d'après l'échelle de dépréciation, de tout ce qu'il aura payé sur les *échutes* de la rente depuis sa création.

(1) L'art. VII de la loi du 16 nivose (1651) porte que : « les rentes viagères créées pour » cause d'aliénation d'immeubles, soit qu'elles l'aient été sans préfixion de capital ou » moyennant un capital formant partie du prix de vente, continueront d'être acquittées » en *espèces métalliques et sans réduction*; si mieux le débiteur n'aime résilier le » contrat, en *acquitant les arrérages.*

Cette obligation imposée au débiteur d'une rente viagère, d'acquiter, en *résiliant*, les arrérages échus en *valeur métallique et sans réduction*, ayant excité une foule de réclamations, l'art. III de la loi du 27 thermidor, modifie cette disposition, en laissant au débiteur le choix de restituer les *fruits et loyers*, *à dire d'experts.*

Mais une disposition bien digne d'attention est celle qui refuse au débiteur la *compensation* de ce qu'il a payé depuis la création de la rente, et qui ne lui accorde a cet égard que l'imputation *suivant l'échelle de dépréciation*; ce qui opère une grande différence.

Exemple. — Au Ier. vendémiaire, an II, j'ai acquis un domaine, pour lequel j'ai constitué 1200 livres de rente viagère.

Les années II, III, et IV, ont été payées exactement en *assignats.*

Aujourd'hui voulant me dégager de cette rente, il serait naturel de ne plus revenir sur ces 3 années qui sont soldées et qui, sous ce rapport, semblent entrer en compensation, et de ne faire tomber l'évaluation des revenus, que sur les années qui sont restées en arrière, conformément à l'art. V de la loi du 16 nivose, n°. 1651, qui porte que « les débiteurs qui ont payé en papier monnaie, sont *valablement acquités d'une semblable quotité proportionnelle.*

Mais il n'en est pas ainsi : la loi veut que je paye en *numéraire*, toutes les années

échues depuis mon contrat, sur l'estimation de leur revenu annuel, comme si je n'avais rien payé ; et sans qu'il y ait de compensation avec les *échutes* que j'ai soldées.

Et quant aux *assignats* que j'ai délivrés, il m'en sera tenu compte sur le pied de *l'échelle de proportion.*

Enfin, observez que cet article donne à la résiliation un *effet rétroactif*, en le faisant remonter jusqu'au jour du contrat, au lieu de le réduire au jour ou la *résiliation* a été requise par le débiteur ; voyez au surplus l'art. V.

(2) Sauf *l'imputatiou néanmoins d'après l'échelle de dépréciation.*

L'article a omis d'indiquer de quelle *échelle* on se servirait pour cette appréciation. Mais il faut entendre que ce sera celle du département de la *situation de l'immeuble.*

SUITE DE L'ARTICLE. III.

Les frais de la *première expertise*, pour la liquidation des fruits restituables, seront à sa charge (de l'acquereur) à moins qu'il n'ait fait préalablement des offres suffisantes.

Cette indication d'une *première expertise*, contient implicitement la faculté d'une *seconde* expertise ; par exemple, dans le cas où les experts ne seraient pas d'accord.

ART. IV. Sont non recevables à user du bénéfice de ladite option, les acquéreurs, qui, en exécution du susdit art. VII, ont légalement notifié leur intention de résilier, avec offre pure et simple, sans réserve ni protestation de payer les arrérages de la rente viagère de la manière prescrite par le même article ; et cela quand même ils auraient notifié une seconde option conditionnelle.

Cette disposition est rigoureuse, et elle a éprouvé, sous ce rapport, une vive résistance au *Conseil des Anciens* ; néanmoins elle a été adoptée par la considération que ces offres pures et simples faites de la part de l'acquéreur, sans réserve ni protestation, formaient *un contrat judiciaire* qui n'était plus susceptible de modification.

On ne peut pas trop répéter cette vérité, que l'objet des lois sur *les transactions entre particuliers*, est uniquement de suppléer au silence et à l'incertitude des parties intéressées. Quand celles-ci se sont fait elles mêmes une loi *privée* et *conventionnelle*, elles cessent d'être sous l'action de la loi, qui n'est plus faite pour elles ; « *le législateur* » à pour principe constant, de *maintenir tout ce qui se trouve fait au moment de* » *la loi :* il n'apporte et ne peut apporter de changement que dans ce qui reste à faire » seulement ». (Voyez le second rapport de *Lassée*, dans la séance du 26 thermidor page 10).

ART. V. Ceux qui n'ont acquis que la nue propriété d'un immeuble, dont le vendeur s'est réservé l'usufruit ou jouissance, *ne seront soumis, en cas de*

résiliation

résiliation, à aucun paiement des arrérages de la rente viagère (1), *ni à la restitution des fruits ou loyers* (2) ; *mais ils ne pourront demander aucune restitution de ce qu'ils ont payé sur les annualités échues antérieurement à la publication de la loi du 29 messidor* an IV. (3).

(1) *Ne seront soumis à aucun payement des arrérages de la rente viagère.*

Cette décharge de payement est juste, puisque l'acquéreur renonçant au bénéfice de la *chance aléatoire*, il ne doit pas payer des arrérages qui sont le prix de cette chance. A l'égard des années qu'il a déjà soldées, lui seront-elles restituées ? *Voyez infrà*, n°. 3.

(2) *Ni à la restitution des fruits ou loyers.*

Cette disposition a éprouvé quelque contradiction au Conseil des Anciens, sur le motif qu'elle était superflue, étant bien certain que celui qui n'avait perçu, ni dû percevoir des fruits et loyers, ne pouvait pas être tenu de les restituer ; mais ce qui abonde ne vicie pas, et, il vaut encore mieux qu'une loi aille au-delà des difficultés, que de rester en-deçà.

(3) *Mais ils ne pourront demander aucune restitution de ce qu'ils ont payé sur les annualités échues antérieurement à la publication de la loi du 29 messidor*, an IV.

De-là résultent deux conséquences : 1°. Que les acquéreurs pourront demander la restitution de ce qu'ils auront payé *depuis* la publication de la loi du 29 messidor an IV ; quoique cette faculté ne soit pas expressément accordée par la loi, elle s'y trouve énoncée implicitement.

La loi contient ici une apparence d'*effet rétroactif*, en faisant courir la résiliation du jour de la publication de la loi du 29 messidor an IV, au lieu de compter seulement du jour ou elle a été demandée.

2°. L'autre conséquence, est que les acquéreurs sont condamnés à perdre ce qu'ils ont payé sur les *annualités échues*, jusqu'à la publication de la loi du 29 messidor an IV ; ce qui peut, en certains cas, être un objet considérable ; par exemple, dans celui d'une rente qui aurait été constituée au commencement de 1791 ; mais la loi a considéré que les *acquéreurs* devaient payer, par quelque sacrifice, *la chance* avantageuse qu'ils ont courue.

ART. VI. *Dans tous les cas* (1) où la résiliation est autorisée par ladite loi du 16 nivose, n°. 1651, le vendeur est tenu de plein droit de restituer à l'acquéreur, 1°. tout ce qu'il a reçu directement sur le prix, *ou à titre de pot-de-vin* (2) de même que ce qui a été payé à sa décharge, en diminution du prix, selon la réduction qui sera faite du tout d'après l'échelle de dépréciation du lieu de la situation des immeubles aux époques de chaque payement ; 2° *La plus value* (3) résultant des constructions, réparations et améliorations en tout genre qui ont été faites par l'acquéreur, sauf à im-

puter ou compenser, le cas échéant, & a due concurrence, le *montant des dégradations* (4), selon les vérification, estimation et liquidation qui en seront faites aux formes ordinaires.

(1). *Dans tous les cas; etc.*

Les articles précédens III, IV et V, ne s'appliquent qu'aux *résiliations* des ventes portant constitution de *rente viagère*, dont il a été question par l'article VII de la loi du 16 nivose, n°. 1651; mais il restait d'autres *résiliations* indiquées par la même loi, sur lesquelles il fallait statuer.

Or, cet article embrasse toutes les *résiliations* autorisées par la loi du 16 nivose.

(2). *A titre de pot-de-vin*; tout ce qui est entré dans le prix de la vente, est assujéti à la restitution; mais la difficulté sera, souvent, de constater ces *pots-de-vin*, ou autres gratifications de la même nature dont il n'est pas fait mention dans le contrat; à cet égard, les parties retombent sous la disposition des lois des 14 fructidor an V, 11 frimaire et 13 pluviose an VI, qui autorisent la voie de *l'interrogatoire sur faits et articles*. Voyez le *dictionnaire raisonné*, verbo, interrogatoire *sur faits et articles*.

Mais il peut se trouver des cas où la nature du *pot-de-vin* en rend la restitution impraticable; par exemple, s'il a consisté dans le don d'un *emploi* ou dans la concession d'un avantage quelconque, dont l'effet est consommé au profit du vendeur. Alors, c'est aux *tribunaux* qu'il appartient de déterminer, d'après l'équité, une indemnité numéraire capable d'opérer la compensation.

(3). *La plus value résultant des constructions, etc.*

Remarquez bien que l'acquéreur n'est pas en droit de répéter contre le *vendeur*, indistinctement la valeur de toutes les espèces de *constructions*, *réparations* et *améliorations* qu'il aura faites sur l'immeuble, mais que la restitution ne doit avoir lieu que pour *la plus value*. Car, si les dépenses de l'acquéreur, quoique considérables, n'ont rien ajouté à la *valeur* de l'objet, elles sont en pure perte pour lui, et elles ne donnent ouverture à aucune indemnité.

(4). *Le montant des dégradations, etc.*

L'acquéreur est soumis, par cet article, à tenir compte au *vendeur* des *dégradations* qu'il a commises pendant la durée de sa jouissance; ce qui est fort juste; mais il y a des *dégradations* d'une telle espèce, qu'elles changent absolument la nature de l'objet, et le rendent méconnaissable au vendeur; il semble que le bénéfice de la résiliation ne devrait pas être applicable en pareil cas. L'observation en fut faite *au Conseil des Anciens* dans la séance du 8 thermidor, mais elle ne prévalut pas sur l'avis contraire; d'où il résulte que les dégradations les plus considérables ne sont pas un obstacle à la résiliation, et la ressource du vendeur, obligé de reprendre son bien dans cet état d'avilissement, se réduit à forcer son acquéreur sur l'article des indemnités.

Dans l'énumération des restitutions et remboursemens à faire à l'acquéreur, on ne voit pas les frais du contrat, le droit d'enregistrement, les lettres de ratification et autres

déboursés, connus sous le nom de *loyaux couts*; le vendeur n'est pas assujéti à cette restitution, parce qu'il ne retire aucun avantage de ces frais, et que c'est par le fait de l'acquéreur lui-même, que cette résiliation a lieu. C'est par le même motif, que les frais de la première expertise sont à la charge de l'acquéreur.

ART. VII. Tout ce qui est prescrit par la présente et par l'art. VII de ladite loi (du 16 nivose) au sujet des rentes viagères créées pour cause de tradition de fonds, sera observé à l'égard de celles qui ont eu pour cause la cession de l'usufruit, ou de la jouissance d'un immeuble réel.

La vente de *l'usufruit*, est assimilée par la loi du 16 nivose, aux ventes de *propriété*; en ces termes :

« Les sommes dues à raison de ventes d'immeubles faites, soit en *propriété*, soit en » USUFRUIT ».

Cette assimiliation est ratifiée dans celle du 27 thermidor, par l'article ci-dessus, mais il y a cette différence entre les deux articles, que la loi du 16 nivose suppose une vente de *l'usufruit* faite par le propriétaire même du fonds; et que l'art. VII de la loi du 27 thermidor suppose le cas d'un usufruitier, qui vend à un *tiers* la chance de son *usufruit*, et le bénéfice de sa jouissance. Nous pouvons réunir ces deux espèces dans un même exemple.

Pendant le cours du *papier-monnaie*, j'ai acquis de *Paul* l'usufruit de son domaine, pour le prix de 100,000 francs, assignats, payable après mon décès.

Aux termes de la loi du 16 nivose, je suis autorisé à rembourser *Paul* de ces 100,000 francs, conformément au mode indiqué pour le remboursement des sommes qui restent dues, *sur la vente des immeubles*; c'est-à-dire à provoquer une expertise sur la valeur de l'usufruit par moi acquis, à la charge d'en payer, *en numéraire*, le prix estimatif, dans les délais de la loi.

Voilà pour l'art. VII de la loi du 16 nivose, n°. 1651.

Snpposons à présent que moi-même, après avoir acquis *l'usufruit* dont il vient d'être parlé, j'en aie cédé le bénéfice à *Titius*, à charge par lui de me payer une rente viagère de 10,000 francs.

Titius trouve que cette rente est onéreuse, et voulant s'en dégager, il provoque la *résiliation*; le peut-il?

On aurait pû en douter avant la loi du 27 *thermidor*, parce que l'art. VII de la loi du 16 nivose ne concernait que la vente de *l'usufruit* acquis du propriétaire même du fonds, sans s'appliquer à la vente de l'usufruit faite à un *tiers*, par l'*usufruitier* lui-même.

Mais l'art. VII de la loi du 27 thermidor confond ces deux cas, en déclarant que le droit de résiliation introduit par l'art. VII de la loi du 16 nivose, s'étend aux *cessions d'usufruit ou de jouissance de l'immeuble*.

Si donc *Titius* veut se dégager de la rente viagère qu'il m'a constituée, en échange de *l'usufruit* que je lui ai cédé, il doit faire sa *notification* dans le délai de la loi, et se conformer dans tous les autres points aux conditions prescrites pour la résiliation des rentes viagères constituées pour *tradition de fonds* : car la cession d'un *usufruit* est considérée comme une *tradition de fonds.*

ART. VIII. Sont exceptés (1) de la disposition de l'art. VII de la même loi (16 nivose, n°. 1651). (2). 1°. Les acquéreurs de *terreins* sur lesquels ont été construites (3) des *usines*, *fabriques* ou *manufactures* depuis l'aliénation qui en a été faite; 2°. ceux qui par des (4). constructions de bâtimens auraient doublé la valeur du *sol* (5) *compris dans le contrat de vente*; 3°. ceux qui par des (6) *réparations*, *plantations*, *améliorations* et autres *mises de fonds* dans des immeubles ruraux, en auraient augmenté la valeur d'un *tiers* en sus du prix de l'aliénation.

(1). *Sont exceptés de la disposition de l'art. VII de la même loi* (16 nivose, n°. 1651).

La loi du 27 thermidor, après avoir parcouru toutes les *résiliations* autorisées par la loi du 16 nivose, n°. 1651, revient sur celles qui ont eté introduites par l'art. VII, c'est-à-dire, qui résultent de vente de *fonds à rente viagère*, et c'est à raison de cette espèce de ventes qu'elle introduit des *exceptions*, qui vont suivre.

Ainsi, on ne doit pas perdre de vue que le bénéfice de ces *exceptions* ne s'applique qu'aux cas prévus par l'art. VII de la loi du 16 nivose, et non à ceux prévus par l'art. X de la même loi.

(2). *Les acquéreurs* de *terreins*, sur lesquels ont été construites, etc.

L'exception introduite par cet article, ne s'applique qu'aux *terreins*, sur lesquels il n'y avait auparavant aucunes constructions; mais elle ne s'étend pas aux acquéreurs de *bâtimens*, qui auraient jugé à propos de les convertir en *manufactures*.

(3). *Usines*, *fabriques* et *manufactures*, *etc*,

L'intention de la loi est, ici, évidente. C'est de venir au secours des citoyens industrieux, qui auraient *utilisé* un *terrein nu*, par des établissemens dispendieux; et la loi les met à l'abri de la dépossession.

J'observe néanmoins que ces expressions *fabriques* et *manufactures* sont bien vagues, et fournissent des moyens d'abuser de la faveur de la loi; 1°. en ce que cet *article* n'indique pas s'il comprend même les *constructions* qui seraient postérieures à la publication de la loi du 27 thermidor.

2°. En ce qu'il n'assigne pas une *quotité* de valeur à ces *constructions*; ce qui fait croire que la construction la plus modique, pourvû qu'elle fournisse le simulacre d'une *fabrique*, ou d'une *manufacture* quelconque, suffit pour profiter de *l'exception*;

Mais comme en toutes choses la loi est toujours présumée autoriser ce qui est sage et

juste, je pense 1°. que les constructions dont il s'agit ici, ne s'entendent que de celles qui sont *antérieures* à la publication de la loi *du 27 thermidor*.

2°. Qu'il est nécessaire que ces constructions tiennent au fonds du *terrein*, de manière à former un ensemble inséparable et que la loi n'est pas applicable à des constructions légères, mobiles, et d'un facile déplacement.

(4). *Constructions de bâtimens, etc.*

L'article est ici, plus prévoyant que dans la disposition précédente.

D'abord, il désigne l'espèce de construction, c'est celle de *bâtimens*. Il n'impose, il est vrai, aucune destination particulière aux *constructions et bâtimens*, mais il exige, pour condition indispensable, qu'ils aient DOUBLÉ la valeur du sol, *compris dans le contrat de vente*. Voilà, au moins, une *donnée*, qui lève *l'arbitraire*, et qui s'éclaircit par une expertise.

(5). *Compris dans le contrat de vente.* Remarquez bien cette expression.

Il ne suffit pas, comme on pourrait le croire, que les constructions aient *doublé* la valeur du *sol*, sur lequel elles sont établies, mais il faut qu'elles doublent la valeur du sol *compris dans le contrat de vente*.

Par exemple, PAUL a acquis 300 arpens de terrein; sur un de ces 300 arpens, il a fait construire un bâtiment, qui *double* et *décuple* la valeur de cet arpent; est-il dans le cas de *l'exception*? Non, il faut que la construction *double* la valeur des 300 *arpens*, sans quoi, PAUL cesse d'être dans le cas prévu par le n°. II de l'art. VIII.

(6) *Réparations, plantations, améliorations et autres mises de fonds.*

Les deux numéros précédens, en indiquant les *usines, fabriques, manufactures* et *constructions* de toute espèce, n'avaient pas embrassé toutes les manières possibles d'améliorer un terrein, puisqu'il est possible d'augmenter la valeur d'un fonds par d'autres moyens que des constructions et des établissemens; on le peut faire par des réparations, des *plantations*, des *embellissemens*, des *distributions* et même par des *destructions*; en pareil cas, la loi n'exige pas le doublement de *moitié* de la valeur; il suffit d'un *tiers en sus*.

Mais le prix de l'aliénation ayant été stipulé en *assignats*, il reste à savoir comment il doit être calculé, pour parvenir a connaître s'il y a la plus *value requise* par la loi.

Faut il estimer l'objet vendu, d'après le *prix de la vente*, en assignats réduits à l'échelle de dépréciation?

Ou bien faut-il l'estimer d'après sa valeur numéraire, au tems de la vente?

C'est d'après le prix de la vente, en assignats réduits à l'échelle de proportion qu'il faut évaluer l'objet vendu; parce que la loi indique elle même ce mode, par ces expressions, du prix de *l'aliénation*. C'est donc le *prix* convenu, et non la vraie valeur que la loi a choisi pour base.

ART. IX. *Dans l'un et dans l'autre cas* (1), *il sera réciproquement libre au*

vendeur et à l'acquéreur (2), pour se soustraire à la résiliation de *requérir que le terrein vendu soit estimé par experts* (3), à la plus haute valeur *du tems présent* (4), relativement à son état au tems de la vente (5), et le prix ainsi fixé en espèces métalliques (6), sera pour la portion correspondante à la rente viagère, (7) acquité par l'acquéreur avec intérêt à 5 pour 100, depuis que ladite rente a cessé d'être payée (8).

Pour comprendre cet article plus aisément, il faut le suivre pas à pas.

(1) *Dans l'un et l'autre cas.*

Ces expressions semblent indiquer *deux cas* seulement auxquels l'exception est applicable, et cependant il y en a *trois*. Il fallait dire : *dans les cas ci-dessus indiqués.*

(2) *Il sera réciproquement libre au* VENDEUR *et à l'acquéreur.*

L'art. VIII paraissait n'introduire l'exception qu'en faveur des *acquéreurs* ; en ces termes « sont exceptés 1°. les *acquéreurs* etc. ». Mais par l'article IX, les *vendeurs* se trouvent associés à ce bénéfice ; ainsi, les deux parties (lorsqu'elles sont dans une des trois hypothèses prévues par l'art. VIII) ont réciproquement la faculté de répudier la *résiliation* qui serait offerte par l'autre, et cette *réciprocité* est dans l'ordre de la justice.

En effet, si le vendeur ne peut pas contraindre l'acquéreur à lui restituer l'objet en nature, sur le motif que ce même objet est devenu précieux à l'acquéreur par des constructions importantes ; il est également convenable que le *vendeur* ne soit pas obligé de reprendre un bien *dénaturé*, et de tenir compte de dépenses qui seraient au-dessus de ses moyens.

(3) *De requérir* que le *terrein vendu soit estimé par experts.*

L'art. III a déjà autorisé une *expertise* dans le cas où la résiliation est effectuée, pour estimer les *dégradations* faites par l'acquéreur.

Mais l'expertise dont il s'agit ici, a lieu, au contraire, dans le cas où la résiliation est rejetée par l'une ou par l'autre des parties, pour l'un des 3 cas énoncés dans l'art. VIII.

Il y a donc, en pareille circonstance, cumulation *d'expertises*, qui ne sont pas nominativement développées dans la loi, mais qui s'y trouvent *implicitement* comprises et les effets en sont bien différens ;

Celle indiquée par l'art. III, a pour objet de faire payer à l'acquéreur le montant des *dégradations*, et au vendeur le montant des *améliorations*, avec *compensation*, s'il y a lieu.

Mais *l'expertise* autorisée par l'art. IX, n'a pas la même destination. Elle tend à établir un *capital* numéraire, qui sera substitué à la rente viagère, ainsi qu'il va être expliqué plus bas.

(4) *A la plus haute valeur du tems présent.*

La loi autorise *l'acquéreur* à retenir l'objet malgré le *vendeur* ; et elle autorise pareillement le vendeur à répudier l'objet dont l'acquéreur lui offre la restitution. Dans l'un et l'autre cas, l'acquéreur est tenu de rembourser au vendeur, *la valeur numéraire* de l'immeuble ; mais sur quel pied cette valeur doit elle être estimée ? Sera-ce d'après le prix de l'immeuble au tems de la vente, comme il se pratique en matière de réscision ? Non. Ce sera sur la plus *haute valeur du tems présent*, disposition singulière qui semble en contradiction avec les principes, et qui a excité beaucoup de réclamations au *Conseil des Anciens* ; mais quoiqu'il en soit, c'est le vœu de la loi, et c'est d'après cette base, que l'expertise doit être faite.

(5) *Relativement à son état au temps de la vente.*

En exigeant que le *terrein* vendu soit estimé à sa plus haute valeur *du temps présent*, la loi entend que l'estimation sera dégagée des *améliorations* qui auront eu lieu depuis *l'aliénation*. Les *experts* doivent envisager et estimer le *terrein* dans l'état où il était, *au moment du contrat*, et déclarer quelle serait, aujourd'hui, *la plus haute valeur* venale d'un pareil terrein.

(6) *Et le prix ainsi fixé en espèces métalliques, sera acquitté par l'acquéreur etc.*

Ainsi la *rente viagère*, stipulée par le contrat de vente est *anéantie*, et disparait pour être remplacée par le remboursement du *prix estimatif* du *terrein*, en espèces métalliques. L'acquéreur ne se trouve plus débiteur d'une *rente viagère*, mais d'une somme fixe, égale à la valeur de l'estimation du terrein.

(7) *Pour la portion correspondante à la rente viagère.*

Que faut-il entendre par ces termes : *pour la portion correspondante à la rente viagère* ? Par quel procèdé se procure-t-on la connoissance de cette *portion correspondante* ?

Voici ce qui conduira à l'éclaircissement de la difficulté.

Il y a plusieurs contrats de vente dans lesquels la rente viagère n'a été constituée que pour une *portion du prix de la vente*, le surplus ayant été *payé comptant* ou *délégué*.

Or cette portion *payée comptant* ou *déléguée* doit être déduite, sur le *prix estimatif*, et l'acquéreur n'est reliquataire que de la *portion correspondante* à la rente viagère.

Par exemple, si l'acquéreur a constitué cette rente pour la *moitié*, ou le *quart*, il ne payera que la *moitié* ou le *quart* du prix estimatif.

(8) *Avec intérêt à 5 pour 100, depuis que ladite rente a cessé d'être payée.*

L'article, en obligeant l'acquéreur à payer la portion dont il est redevable sur le montant de la vente, n'indique pas dans quel *délai* ce payement sera exigible. En ajoutant ensuite, que *l'intérêt* en sera payé à 5 pour 100, il laisse entendre que l'acquéreur jouira d'un *délai* quelconque pour le remboursement, mais sans s'expliquer sur ce *délai*.

Ce n'est que dans l'article XVI qu'on apprend qu'elle est l'intention de la loi à cet égard. (*Voyez* donc ci-dessous L'ART. XVI.)

9 *A 5, pour 100*, est-ce avec retenue, ou sans *retenue* ? (Voyez ce qui sera dit ci-dessous, ART. XVIII.)

Les frais de la première expertise. (Voyez ce qui a été dit sur L'ART. III.)

ART. X. *Lorsque l'acquéreur ne pourra restituer* (1) ou procurer la restitution, *en tout ou partie* (2) de l'immeuble compris dans la vente sujette à résiliation, *il sera autorisé* (3) à offrir pareillement l'estimation de l'objet aliené, à la plus haute valeur du temps présent ; à moins que le second acquéreur n'ait été expressément soumis à remplir les engagemens résultant du premier contrat d'aliénation.

(1) *Lorsque l'acquéreur ne pourra restituer.*

L'article prévoit le cas, où l'acquéreur se trouverait dans l'impuissance de restituer ou de faire restituer l'immeuble ; ce qui peut provenir de ce qu'il aurait lui-même mis *tout* ou *partie* de l'immeuble *hors de ses mains*, ou de ce que l'immeuble aurait été *démoli* ; jusque là le vœu de la loi est intelligible.

(2) En *tout* ou en *partie*. Suffit-il qu'il y ait une *partie* de l'immeuble hors d'état d'être restituée, pour que l'acquéreur soit admis à retenir le surplus de son acquisition, sauf à payer suivant l'estimation? Par exemple, si sur 300 arpens il a aliené une ou deux verges de terrein, est-il, par cette circonstance, dispensé de restituer le surplus ? il y aurait dans cette disposition un caractère d'injustice qui ne peut pas être entré dans l'intention de la loi ; il faut donc entendre que *l'aliénation* faite par l'acquéreur d'une *partie* de l'objet, ne le dispense pas de restituer le surplus au vendeur.

(3) *Il sera autorisé* à offrir l'estimation de *l'objet aliéné.*

Sous le terme d'*objet aliéné*, il faut entendre la *portion*, dont l'acquereur aurait disposé, et non l'objet compris dans le contrat de vente ; l'acquéreur ne pouvant pas *restituer* ni *faire restituer* la chose en nature, il est tout simple qu'il la remplace par le prix *représentatif* calculé sur la *plus haute valeur du temps présent.*

Mais, l'article a omis un cas qui doit se présenter fréquemment. C'est celui où la distraction de la *portion aliénée* causerait un préjudice considérable au surplus de l'immeuble, de telle manière que le vendeur ne retrouverait pas dans l'indemnité pécuniaire l'équivalent de ce qui lui a été retranché.

Exemple. J'ai vendu à *Titius* une *grande* et une *petite* maison contiguës ; la *petite* était indispensable au service de l'autre. Il a plu à *Titius* d'aliéner cette *petite maison*, et il m'offre aujourd'hui la restitution de la *grande*, avec le prix estimatif de la *petite.*

Mais je réponds, que je ne veux plus de l'une sans l'autre, vû que la valeur de la *grande* est anéantie, par sa séparation de l'autre ; et quelque soit le *prix estimatif* de celle-ci, jamais il ne me couvrira de la perte ; je refuse donc et la *résiliation* et la *restitution* proposée, et je demande la continuation de la rente viagère aux termes de mon contrat ;

Suis-je bien fondé dans mon système ?

Non : il est ouvertement en opposition avec l'art. X. La seule ressource qui me reste, si je persiste à rejetter la portion qui m'est offerte, est d'user de la faculté introduite par l'art. XII. (*Voyez* ci-dessous.)

(4) *A moins que le second acquéreur etc.*

Cette modification est difficile à comprendre,

La loi suppose, que le *sous-acquéreur* s'est expressément *soumis* à remplir les engagemens *résultant du premier contrat d'aliénation ;* et dans ce cas, elle dispense le premier acquéreur d'offrir le prix estimatif de l'objet aliéné ; cela est raisonnable, lorsque l'acquéreur s'est désaisi de la totalité de son acquisition, parce que le vendeur retrouvant le prix de sa vente entre les mains du second acquéreur, il est désintéressé.

Mais si la *sous-aliénation* n'a eu lieu que d'une portion, que deviendra le surplus des objets vendus ? dira-t-on que le premier acquéreur n'en est pas moins dispensé de le restituer au vendeur ? dans ce cas, celui-ci aura donc, tout à la fois, une partie de sa propriété, et continuera à être servi par le second acquéreur de sa rente viagère en entier, pour indemnité de la sous-aliénation qui a été faite d'une portion de sa propriété ? Il est impossible de supposer à la loi une pareille intention ; car ce serait un avantage exorbitant pour le *vendeur.*

Faut-il entendre que le premier acquéreur sera, en pareil cas, dispensé de faire aucune restitution ? Cette version est inadmissible ; car, par cela seul qu'il reste détenteur d'une portion de l'immeuble, il est hypothéquairement tenu de la rente viagère, à moins qu'il ne s'en fasse dégager. Et comment y parviendrait-il, sans restituer la portion de l'immeuble qui est resté entre ses mains ; car il est absurde de concevoir qu'il puisse résilier un contrat de vente, en gardant néanmoins le bien et *sans rien payer.*

Alléguerait-on que l'obligation du *sous-acquéreur* fournit au *vendeur* une sûreté suffisante pour le service de la rente viagère ? l'objection serait intolérable, puisque nous supposons ici un sous-acquéreur d'une *modique portion* de l'immeuble, incapable de servir de gage au vendeur ; d'ailleurs le *privilège* de celui-ci s'étendant sur l'universalité de l'objet, ce serait porter atteinte à l'étendue de ce privilège, que de le réduire à la portion *sous-aliénée.*

De quelque côté qu'on envisage cette disposition, elle est pénible pour l'intelligence.

Néanmoins voici en dernière analyse le résultat qui semble le plus conforme à la raison et au vœu de la loi ;

1°. Lorsque l'acquéreur qui offre la *résiliation* a sous-aliéné une portion de l'immeuble, il est tenu de rembourser le *prix estimatif* de cette portion, en restituant le surplus en nature.

2°. Mais le remboursement du *prix estimatif* de la *portion aliénée*, n'a lieu que pour le cas où l'acquéreur manque de moyens pour effectuer la restitution *en nature* ; car, s'il en existe quelques-uns, il est tenu d'en user: faute de quoi il est privé du bénéfice de la résiliation.

3°. Si l'acquéreur de la *portion aliénée* s'est soumis aux engagemens de la vente originaire, cette obligation est représentative de la *portion aliénée* ; et c'est le cas de l'application de l'art IX ; en conséquence cette *portion aliénée* doit être estimée en *numéraire à sa plus haute valeur au temps présent.*

4°. Le résultat de cette estimation doit être payé au *vendeur* dans le délai de l'art 18, avec intérêts à 5 pour 100.

5°. Si le *sous-acquéreur* préférait de servir la rente viagère à laquelle il s'est soumis, en raison proportionnelle de ce qu'il a acquis, serait-il recevable à offrir cette rente, plutôt que de faire le remboursement du prix estimatif ?

Il doit y être admis ; mais la vérification de cette *proportion* exige une opération préalable, qui est d'estimer la valeur de l'intégralité de l'objet vendu, à *l'époque du contrat* ; et ensuite de comparer à ce prix celui de l'objet qui en a été détaché ; d'après ces deux *données*, le *sous-acquéreur* demeurera chargée de la *rente viagère en raison proportionnelle de son acquisition.*

Exemple.

J'ai vendu un domaine à *Paul* pour 1,200 francs de rente viagère.

Paul a détaché une partie de ce domaine au profit de *Jacques*, lequel s'est chargé d'acquitter ma rente viagère de 1,200 francs.

Paul me *notifie* la résiliation, en m'offrant la restitution de ce qui est resté entre ses mains, et il me renvoie à *Jacques* pour avoir raison du surplus, soit en nature, soit en valeur *estimative*, soit en rente *viagère.*

Jacques auquel je m'adresse, préfère le parti de la *rente viagère*, en *raison proportionelle* toutefois de son acquisition.

Pour cet effet, on procéde à l'expertise de la totalité du domaine vendu, sur le pied de sa valeur *au moment de la vente*

Il est évalué 24,000 francs numéraire. On fait ensuite la *ventilation* de la portion acquise par *Jacques* et elle est évaluée 4,000 francs ; ce qui forme le sixième au total.

Donc la portion de rente viagère à la charge de *Jacques*, sera d'un sixième au total de la rente, c'est-à-dire 400 francs.

XI. Tout acquéreur volontaire ou judiciaire qui, par clause de son titre, s'est *soumis* au paiement d'un douaire, en diminution du prix d'achat, quoique stipulé en papier monnoie, est tenu, 1°. de payer le capital dudit douaire, si le droit est ouvert, ou lors de son ouverture de la manière prescrite par l'art. XIV de la loi du 16 nivose; n°. 1651, 2°. de servir jusqu'alors la rente en numéraire métallique, si mieux il n'aime résilier, en conformité de l'art. X de ladite loi.

(1) *Tout acquéreur qui s'est soumis, etc.*

Il y a eu, au *Conseil des Anciens*, une forte réclamation contre cette disposition, en ce que la *retenue* faite par l'acquéreur, d'une partie de son acquisition, pour sûreté d'un douaire incertain, était assimilée à une *délégation.*

Tronchet soutenait qu'il n'y avait *de délégation*, qu'autant que la somme retenue était indicativement appliquée au service d'un *douaire ouvert* ; qu'autrement l'acquéreur restait

débiteur *direct du vendeur*, et rentrait dans la classe des débiteurs d'une portion du prix de leur acquisition, et dont la condition était déterminée par l'article V de la loi du 16 nivose, n°. 1651.

Néanmoins ces observations n'ont pas prévalu, et l'article a été admis dans les termes énoncés ci-dessus. *Lex dura sed scripta.*

Au reste, pour rattacher cette disposition aux vrais principes, il convient de ne l'exécuter que strictement et d'après ses expressions littérales.

Or, la loi ne parlant ici que des acquéreurs qui se sont *soumis* au payement d'un *douaire*, il faut restreindre cette disposition, au cas d'une *soumission expresse*.

Si donc la stipulation n'énonce qu'une simple *retenue* de deniers pour *sûreté du douaire*, sans qu'il y ait *soumission expresse* de la part de l'acquéreur, au *payement du douaire*, alors il cesse d'être dans le cas prévu par l'article XI, qui ne frappe que sur les *soumissionnaires*. Ce qui suit va donner encore plus de force à cette observation.

SUITE DE L'ARTICLE XI.

Quant à l'acquéreur *qui ne s'est pas soumis* (1) au payement du douaire, il peut se libérer du restant du prix envers le *vendeur*, selon le mode prescrit par l'article V de la même loi, sans préjudice toute fois aux droits et hypothèques des créanciers *dudit douaire*, sur les biens aliénés.

(1) *Quant à l'acquéreur qui ne s'est pas soumis.*

Voilà une disposition qui rentre dans la distinction que j'ai établie ci-dessus, entre l'acquéreur qui a fait *une soumission expresse* d'acquitter le douaire, et celui qui, en conservant les derniers pour la sûreté d'un douaire, ne s'est cependant pas *soumis* de l'acquitter lui-même: un pareil acquéreur n'a fait autre chose que de se constituer gardien et dépositaire de deniers, pour veiller en cas de besoin a la sûreté de son acquisition, sans entendre être lui-même le dispensateur de ces deniers; à la différence de celui qui s'est *soumis* d'acquitter lui-même *le douaire*, et qui par cet engagement personnel s'est constitué débiteur direct des créanciers du douaire.

Art. XII. « *Le vendeur est autorisé* (1) à refuser la résiliation, en consentant, » dans le cas de l'article VII de la loi du 16 nivôse, n°. 1651, à la réduc- » tion de la rente viagère, dans le cas de l'article X de la même loi, ainsi » que de celui qui est prévu par le précédent article, à la réduction de la portion » du prix qui a été déléguée; *le tout dans la proportion de la valeur estimative de* » *l'immeuble vendu* (2), telle qu'elle sera fixée par des experts, eu égard au » temps du contrat: *à la charge néanmoins par lui de renoncer aux délégations* » *existantes* (3) et de faire cesser toute recherche de la part des déléga- » taires.

(1) *Le vendeur est autorisé.*

Après avoir fourni à l'acquéreur les moyens de se soustraire à la *résiliation*, la loi introduit aussi en faveur du vendeur une ressource pour échapper à cette *résiliation* quand elle lui paraît préjudiciable, en consentant la réduction de la *rente viagère* ou de la *délégation*.

Le *vendeur* a même sur l'acquéreur un avantage, c'est de pouvoir user de cette exception dans le double cas de l'article VII, et de l'article X de la loi du 16 nivôse; au lieu que les acquéreurs ne peuvent user des *exceptions* qui leur ont été accordées, que dans le cas de l'article VII.

Pour rendre l'intelligence de cet article plus facile, nous allons considérer un vendeur sous les deux hypothèses de l'article VII et de l'article X de la loi du 16 nivôse, n°. 1651.

Premier cas de l'art. VII.

PAUL a vendu à *Pierre* un domaine, moyennant 1,800 francs de rente viagère.

Pierre voulant se libérer de cette rente, qu'il trouve exorbitante en *numéraire*, provoque la résiliation, en offrant la restitution du domaine (ou bien la valeur estimative, s'il est dans l'un des cas qui autorisent cette dernière faculté).

PAUL qui ne veut pas courir le risque d'une pareil opération, déclare à *Pierre* qu'il préfère la *réduction de la rente viagère*, suivant le mode de l'article XII de la loi du 27 thermidor an VI.

Alors et au moyen de cette déclaration, *Pierre* conserve l'immeuble, sans être tenu de fournir aucun remboursement; mais il doit servir la rente viagère, réduite suivant le mode indiqué par cet article et qui sera développé ci-dessous — n°. 2.

Deuxième cas de l'art. X.

Au lieu d'avoir vendu sous la condition d'une *rente viagère*, PAUL a vendu à la charge d'acquitter un *douaire*, ou telle autre dette exigible par un *tiers*; ce qui opère une *délégation* ou *indication de payement*, cas prévu par l'article X.

Pierre, qui serait obligé d'acquitter cette *délégation*, en numéraire, préfère de notifier à PAUL, la résiliation de la vente du domaine en question.

Mais d'autre côté, PAUL ayant des raisons de ne point accepter cette résiliation, déclare à *Pierre* qu'il préfère réduire la *délégation* à sa *valeur estimative*.

Par ce moyen, le *délégataire* n'ayant à payer qu'une somme proportionnée à la valeur de son acquisition, il est désintéressé.

(2) *Le tout dans la proportion de la valeur estimative de l'immeuble vendu, etc.*

Cette disposition sert à indiquer le procédé de cette *réduction*;

D'abord il y a une *expertise* qui fixe le prix *numéraire* de l'immeuble, *au temps du contrat*.

Ensuite, s'il s'agit d'une rente viagère, elle se fixe sur le prix numéraire, d'après les mêmes bases qu'elle a été établie sur le prix assignats.

Si donc la rente viagère était à 8 pour 100, du prix de la vente assignats, elle sera, en numéraire, à 8 pour 100 du prix estimatif.

S'il s'agit d'une *délégation* d'une portion du prix de la vente assignats, par exemple du *quart*, ou du *tiers*, la délégation du prix *numéraire* sera fixée à la même proportion, ou du *quart*, ou du *tiers*, sur le prix *estimatif*.

Cet article a omis de désigner celle des deux parties qui supporterait les frais de cette expertise ; et la loi a tant de fois indiqué que la première expertise serait à la charge de l'acquéreur, qu'on pourrait aisément présumer que c'est encore l'acquéreur qui sera, dans cette occasion, chargé des frais de l'expertise : Mais je suis d'un autre avis, et je pense que pour cette fois, les frais de la première expertise sont à la charge du vendeur, parce que c'est par son fait, que cette opération devient nécessaire, à la différence des autres cas, où elle est le fait des *acquéreurs*.

Cet article a encore omis d'indiquer de quelle époque doit se compter la *réduction* que le vendeur accorde à l'acquéreur. A-t-elle un effet rétroactif jusqu'au jour du contrat, *à l'instar* de la disposition de l'article III de la loi du 27 thermidor, ou bien jusqu'au jour 29 messidor, *à l'instar* de la disposition de l'article V ; ou bien enfin, la réduction ne s'opère-t-elle que pour les intérêts qui auront lieu depuis la demande en *réduction* ?

Puisque la loi ne contient aucune disposition particulière à cet égard, il faut résoudre la question par les principes généraux qui s'opposent aux *effets rétroactifs*, et décider que la réduction ne s'effectue que du jour où elle a été provoquée par le vendeur ; quant aux arrérages échus, ils se payent d'après le mode et dans les proportions indiquées par les articles III et VI de la loi du 26 brumaire, an VI.

(3) *A la charge, néanmoins, par lui, de renoncer, etc.*

Lorsqu'un acquéreur est forcé de subir la *réduction* de la délégation, par le refus du vendeur d'accepter la résiliation, il faut au moins qu'il ait l'assurance de n'être plus poursuivi pour l'acquittement de la *délégation*, au-delà de la réduction.

Or, cette garantie peut lui être facilement procurée par le vendeur, quand la délégation n'a pas été *acceptée* par le créancier, parce que jusques-là ce n'est qu'une *délégation imparfaite*, qu'il est libre aux parties contractantes d'anéantir ou de modifier.

Mais il en est autrement, s'il s'agit d'une délégation *parfaite*, c'est-à-dire qui ait été consommée par *l'acceptation* du créancier ; dans ce cas, il n'est plus libre au vendeur, ni à l'acquéreur de lui enlever un droit *acquis*, et la réduction n'est valable qu'autant qu'elle est revêtue de son consentement ; c'est donc au vendeur à mettre l'acquéreur à l'abri de toute recherche à ce sujet, et s'il n'y parvient pas, il perd le bénéfice introduit en sa faveur par l'article XII, et il est obligé d'*accepter la résiliation*.

ART. XIII. Dans le cas de l'article précédent, si la rente viagère a été créée sans préfixion de capital, la réduction consentie par le créancier pour éviter la résiliation du contrat, sera faite sur *l'estimation du prix de l'immeuble en numéraire*, dans les proportions suivantes ; savoir :

A 8 pour 100 sur une seule tête, agée de moins de 50 ans accomplis lors du contrat,

A 10 pour 100 sur une tête de 50 à 60 ans.

A 12 pour 100 sur une tête de 60 à 70 ans.

A 15 pour 100 sur une tête de plus de 70 ans.

Les rentes créées sur plusieurs têtes survivancières ne seront payées qu'au taux réglé pour la tête la plus jeune.

Nous avons vu sur l'article *précédent*, que la réduction de la rente viagére suivait, pour le *prix estimatif*, la proportion qui avoit été établie par le contrat de vente, pour le *capital, assignats*; d'où il résulte qu'en pareille opération, il faut nécessairement avoir sous les yeux ce *capital, assignats*.

Mais cette pièce de comparaison manque dans les ventes faites à rentes viagères, *sans préfixion de capital*, et l'article XIII a pourvu à cet inconvénient, en établissant une réduction combinée sur l'âge des vendeurs et le prix numéraire de l'acquisition.

XIV. Il n'est point dérogé par les lois du 16 nivôse dernier, et par la présente, aux clauses résolutoires ni aux clauses prohibitives expressément apposées dans les contrats d'aliénation d'immeubles, pendant la dépréciation du papier-monnoie.

Voilà une disposition infiniment importante.

Parmi les diverses stipulations qui ont eu lieu dans les contrats de vente, faits *durant le cours du papier-monnoie*, il y en a une qui se rencontre fréquemment; c'est celle par laquelle l'acquéreur se soumet à ne rembourser *tout ou portion du prix*, qu'à une époque éloignée, et *non avant;* voilà ce que la loi appelle clause *prohibitive*.

Quelque fois même le *vendeur* a poussé la précaution, jusqu'à stipuler le droit de rentrer dans sa propriété, *au cas où l'acquéreur voudrait anticiper le terme du remboursement, en vertu d'une loi qui lui accorderait cette faculté*. C'est cette clause qui est énoncée ici sous le nom de clause *résolutoire*.

Les lois du 16 nivôse parurent n'attacher aucune considération à ces conditions et les confondre avec les obligations à *longs termes*, dont le remboursement accéléré était autorisé.

On était d'autant plus fondé à le croire ainsi, que l'article VI de la loi du 16 nivôse, nº. 1651, impose à l'acquéreur qui désire la *réduction*, la condition expresse de *renoncer aux termes stipulés par le contrat de vente, qui auraient été portés à plus de trois ans au-delà de la publication de la loi du 29 messidor, an IV*.

Ce fut donc une opinion générale, que les *clauses prohibitives* et *résolutoires* se trouvaient enveloppées dans la disposition des lois du 16 nivôse, et qu'elles ne s'opposaient point à ce que l'acquéreur poursuivît la réduction de son acquisition, d'après le mode indiqué par l'article V de la loi du 16 nivôse, nº. 1651.

Mais l'article XIV de la loi du 27 thermidor rectifie cette opinion, en déclarant que l'intention des lois antérieures a toujours été de maintenir l'exécution de pareilles clauses.

Mais il reste à savoir, quel en sera le résultat; et quel avantage le vendeur pourra retirer du maintien de cette stipulation.

Parlons, d'abord, de la clause qui n'est que *prohibitive* sans être *résolutoire*; c'est-à-dire, de celle qui se borne à interdire à l'acquéreur la faculté de rembourser avant un certain terme : *quid indè!*

S'ensuit-il que cet acquéreur ne pourra pas poursuivre la réduction, et qu'il sera obligé de payer en numéraire valeur nominale a l'échéance du terme? oui sans doute, et c'est la conséquence nécessaire de l'article VI de la loi du 16 nivôse; n°. 1651.

Aux termes de cet article, l'acquéreur ne pourra demander la réduction qu'à la condition d'offrir le remboursement, sans égard aux termes stipulés par le contrat de vente; et par l'article XIII de la loi du 27 thermidor, il lui est interdit d'accélérer ce remboursement contre le gré du vendeur. Le voilà donc réduit à l'impossibilité d'accomplir la condition réquise par l'article VI de la loi du 16 nivôse; et par conséquent il retombe dans la classe des débiteurs qui sont obligés de s'en tenir aux clauses du contrat.

A l'égard de la *clause résolutoire*, il semble que son effet est nul, puisqu'elle n'est applicable qu'au cas où l'acquéreur voudrait user du bénéfice du remboursement accéléré en vertu d'une loi, et nous venons de voir que la clause prohibitive lui enlève cette faculté.

Néanmoins elle peut encore être utile au vendeur pour le cas où l'acquéreur, nonobstant l'article XIII de la loi du 27 thermidor, annoncerait encore des prétentions à la réductibilité; en pareil circonstance, pour éviter les disgraces d'un procès, le vendeur invoquera la clause résolutoire, et en rentrant dans son bien, il tranchera la difficulté.

Art. XV. Si la vente de l'immeuble s'est faite moyennant une rente viagère, et en outre moyennant une somme déterminée à payer une fois, avec la stipulation expresse qu'à défaut de payement de la rente convenue, le vendeur rentrerait dans la jouissance du fonds, pour lui tenir lieu du payement de la dite rente pendant qu'elle aurait cours, ou que l'acquéreur pourrait abandonner cette jouissance au vendeur pour lui tenir lieu pareillement du paiement de ladite rente, sauf, dans l'un et l'autre cas, à reprendre l'immeuble lorsque la rente serait éteinte; l'acquéreur ne sera pas tenu, pour se dispenser de payer ladite rente en numéraire métallique et sans réduction, d'offrir de résilier le contrat, conformément à ce qui est prescrit par l'article VII de la loi du 16 nivôse, n°. 1651; il lui suffit d'abandonner au créancier la jouissance viagère de l'immeuble pour lui tenir lieu du payement de ladite rente.

La loi s'occupe ici d'une stipulation qui doit se rencontrer rarement dans les contrats de vente. Car il n'est pas vraisemblable qu'un vendeur se contente, a défaut de paiement,

d'une rente viagère, qui fait partie du prix, de rentrer viagèrement dans sa propriété; sauf à la restituer ensuite a l'acquéreur.

Néanmoins, si le cas arrive, l'article XV décide, que l'acquéreur, pour se soustraire au payement de la rente en numéraire, sans réduction, est dispensé d'offrir la résiliation, en restituant *viagèrement* au vendeur la jouissance de l'objet vendu, par représentation de la rente viagère; c'est-à-dire, que la loi rappelle les deux parties à *l'exécution pure et simple de leurs conventions*, et prévient par là, les mauvaises difficultés qui pourraient s'élever sur les effets d'une pareille clause.

Art. XVI. Dans le cas où la vente contiendrait tout-à-la-fois la stipulation d'une *rente viagère* formant partie du prix, et la réserve d'une *rente constituée* au moyen d'un *capital* formant le restant du prix, il sera libre à l'acquéreur ou de résilier, ou d'offrir de continuer sans réduction le payement de la rente viagère ainsi créée; et en ce dernier cas, il pourra requérir *l'expertise* pour la fixation, en numéraire métallique, du *capital correspondant à la rente constituée*; à la charge par lui de remplir ce qui est prescrit par l'art. V, de la loi *additionnelle* du 16 nivose, n°. 1650.

L'hypothèse prévue par cet article est fréquente dans les contrats de vente qui ont été faits durant le cours du *papier monnaie*. Rien de plus commun que de voir des contrats *mi-partie* de rente viagère, et de rente perpétuelle.

Quoiqu'il soit possible que la rente viagère ne figure au contrat que pour une très-petite portion du prix de la vente, la loi lui adjuge la prédominance, en accordant à l'acquéreur la faculté de *résilier* le traité, comme si le contrat ne contenait qu'une *rente viagère*.

Mais, comme il peut arriver que l'acquéreur ait quelqu'intérét à conserver l'immeuble vendu, alors il se fait un partage des deux rentes.

A l'égard de la *rente viagère*, l'acquéreur est obligé de la payer en *numéraire*, *sans réduction*, conformément à l'art. VII de la loi du 16 nivose, n°. 1651.

Quant à la portion constituée en *rente perpétuelle*, il en est autrement. Cette portion tombe en remboursement, d'aprés une expertise, conformément aux art. II, III, IV, V et VI de la loi du 16 nivose, n°. 1651.

Voici une exemple de cette opération :

J'ai vendu mon *domaine* moyennant 60,000 francs *assignats*, pour lesquels mon acquéreur m'a constitué 500 francs de rente viagère, et 2,000 francs de rente perpétuelle.

L'*acquéreur* qui croit trouver du bénéfice à garder l'objet, (vû la modicité de la *rente viagère*), me notifie son intention d'exécuter le contrat, quant à la *rente viagère* seulement; à l'égard de la *rente perpétuelle*, il entend qu'elle soit réduite suivant le mode autorisé par l'art V de la loi du 16 nivôse, n°. 1650, aux offres de me rembourser le *prix estimatif* de la rente, conformément à la loi etc.

On

On procède à une *expertise* de la totalité de l'immeuble vendu, pour fixer sa *valeur numéraire, au temps du contrat*, et cette valeur est déclarée de 15000 francs.

Le *prix estimatif* étant établi, la rente perpétuelle doit être calculée sur le *prix estimatif*, dans le rapport où cette même rente était établie, à l'égard du *capital assignats*, c'est-à-dire, que mon capital sera fixé à 10,000 francs qui font les *deux tiers* de 15000 francs conformément à la *proportion* établie dans mon contrat de vente.

Cette opération *comparative* est sans doute aisée, pour les contrats où il y a *préfixion de capital*, et lorsque les parties ont elles-mêmes désigné la portion de *capital* destinée de chacune des deux rentes.

Mais *quid*? Si le contrat *mi-parti* de l'une et l'autre rente ne contient aucune *préfixion de capital* ni pour l'une ni pour l'autre.

En pareil cas, comment parviendra-t-on à établir un *capital numéraire* à la rente perpétuelle, puisque le défaut de capital, *papier*, enlève le moyen de comparaison?

Voici comme il faut opérer, en telle occasion :

Faites estimer l'objet vendu ; obtenez la vérification de sa *valeur métallique* au temps du contrat.

Comparez ensuite les deux rentes dans leur *rapport proportionnel*, et appliquez ensuite au *prix estimatif* la proportion de la rente *perpétuelle*.

Exemple :

J'ai vendu un domaine, sans *préfixion de capital*, à la charge de 900 francs de rente viagère et de 300 francs de rente perpétuelle.

L'expertise porte la valeur *numéraire* de ce domaine, au temps du contrat, à 12,000 fr.

Voici comme il faut calculer :

En comparant les deux rentes entre elles, on trouve que ces deux rentes sont inégales, et que la *rente perpétuelle* est à la *rente viagère*, comme *un* est à *trois*. Il faut diviser le *prix estimatif* en *trois* parties, dont le *tiers* seulement sera reconnu pour être le *prix correspondant* au capital de la rente perpétuelle ; ce qui le réduit à 4000 francs.

ART. XVII. Tout ce qui a été ordonné par les art. II, III, IV, V et VI de la loi du 16 nivose, n°. 1651, au sujet du mode de remboursement du prix de vente d'immeubles, sera observé à l'égard des sommes stipulées en papier monnoie, à titre de plus value ou retour dans les échanges.

Les lois du 16 nivose, numéros 1651 et 1650, ont omis de parler du contrat d'échange, parce que des contrats de cette espèce étaient compris de droit sous l'indication de contrats d'aliénation d'immeubles.

Les sommes qui restent dues en retour, ou pour soulte, par l'un des échangistes, sont donc considérées comme un restant de prix de l'aliénation de l'immeuble, et le reliquataire s'il

ne veut pas être exposé à payer en numéraire sans réduction, est tenu de se conformer aux dispositions indiquées par la loi du 16 nivose, nº. 1651.

Cet article lève, à cet égard, l'incertitude que quelques personnes avaient élevée sur la question de savoir, si les contrats *d'échange* étaient assimilés aux contrats de vente, à prix d'argent.

Par la même raison, l'*echangiste* qui s'est chargé d'une *rente viagère*, ou d'une *délégation*, jouit du droit de *résilier*, pour se soustraire au paiement en *numéraire*, *sans réduction*; et dans ce cas, en restituant l'objet *échangé*, il rentre dans la propriété de l'immeuble donné par lui en *contre-échange*.

Tout de même encore, si l'un des deux *échangistes* prétend avoir été *lézé*, l'action en rescision est ouverte en faveur de celui des deux échangistes qui prétend avoir été lézé.

En un mot aucune différence ne doit être admise, entre le contrat *d'échange* et la vente à *prix de deniers*, si ce n'est que dans le contrat d'échange on s'est servi d'un objet en nature pour acquitter tout ou partie du prix, au lieu de se servir d'un signe *représentatif*; ce qui ne change absolument rien à la nature du contrat de vente, ni aux droits des parties.

ART. XVIII. Le vendeur et l'acquéreur jouiront réciproquement, pour les remboursemens prescrits par la présente, *du même délai de trois ans* (1), à dater de la publication de la loi du 29 messidor, an IV, qui a été fixée par les deux lois du 16 nivôse, pour les prix de vente payables à long terme, ou convertis en rente constituée.

Les *intérêts* des capitaux (2) remboursables courent à 5 pour 100 jusqu'à l'échéance.

Néanmoins, *l'acquéreur* (3) ne pourra, dans aucun cas, être dépossédé, qu'après son entière exécution.

(1) *Du délai de trois ans*; tout ce qui tombe en remboursement, soit de la part du vendeur, soit de la part de l'acquéreur, en exécution de la loi du 27 thermidor, n'est exigible que dans le délai de trois ans; mais observez que ce délai se compte de la *publication de la loi du 29 messidor, an* IV; d'où il résulte qu'il se trouve aujourd'hui abregé de deux années.

(2) *Les intérêts des capitaux, etc.* L'article a omis de dire si ces intérêts seraient susceptibles de *retenue*; mais ce silence même les fait rentrer dans la loi commune qui soumet à *la retenue* tous les intérêts, à l'égard desquels il n'y a pas d'exception prononcée.

(3) *Néanmoins l'acquéreur ne pourra être dépossédé, etc.*

Cette disposition a besoin d'être développée.

Un *acquéreur* offre la résiliation, à la charge, bien entendu, que le vendeur lui remboursera ce qu'il a reçu, et les montans des améliorations.

Le vendeur jouit (pour effectuer ce remboursement) du délai accordé par l'article 18, en payant jusques-là l'intérêt à 5 pour 100.

Et jusques-là, aussi, l'acquéreur a le droit de conserver la *jouissance de* l'immeuble.

Voilà donc un acquéreur qui reçoit des *deux mains;* car, d'un côté, il reste en jouissance du bien qui représente le capital qui lui est dû, et d'autre part, il perçoit *l'intérêt* de ce même capital. Il semble que ce serait au moins le cas de la compensation.

Je pense que cette double jouissance n'est pas entrée dans le vœu de la loi, et qu'en s'opposant à la dépossession de l'acquéreur, elle n'a entendu autre chose, que de lui laisser *l'option* entre la jouissance de l'immeuble et celle de *l'intérêt*.

ART. XIX. *L'acquéreur qui voudra résilier*, en exécution de l'article X *de ladite loi* (1) sera tenu de le notifier, si fait n'a été, au vendeur, dans les *deux mois* qui suivront la publication de la présente (2) à peine de déchéance, et le vendeur à dater du jour de la notification ainsi faite, jouira d'un autre délai de deux mois pour faire aux créanciers délégués, le cas échéant, la notification prescrite par l'article V de la loi du 11 frimaire.

(1) *L'acquérenr qui voudra résilier en exécution* de l'article X *de ladite loi, etc.* La loi indiquée sous la dénomination de *ladite loi* est celle du 16 nivôse, n°. 1651, qui, dans son article X, autorise la *résiliation*, pour le cas de *délégation*.

(2). *Dans les deux mois, etc.*

Cette prorogation de deux mois n'est pas particuliere à cette circonstance, puisque l'article suivant contient une prorogation générale de *deux mois* pour toutes les options.

Au surplus, il était juste d'accorder au vendeur un nouveau délai de deux mois pour exercer son recours contre les créanciers délégués; et par la même raison, s'il y a plusieurs recours à exercer, le délai de deux mois se multiplie progressivement jusqu'au dernier.

ART. XX. Les diverses *options* autorisées (1) et les notifications prescrites par la présente loi, seront pareillement faites, à peine de déchéance, dans les *deux mois* qui suivront sa publication.

(1). *Les diverses options, etc.* Cet article a pour objet *d'uniformiser* les délais autorisés en matière *d'option* ou de *notification*, en les rappellant tous également au terme de *deux mois*, à compter de la publication de la loi *du 27 thermidor*. Il en faut néanmoins excepter celui dont il est question dans l'article II, au sujet des *vendeurs* et des *acquéreurs* qui auraient l'intention de *s'en tenir aux clauses du contrat*; (Voyez ci-dessus l'art. II.

Au surplus, à l'exception des cas énoncés dans l'art. II, voilà une disposition qui

rappelle toutes les options au terme de *deux mois*, et c'est un grand service rendu aux parties intéressées, qui, au milieu de plusieurs délais inégaux, pouvaient aisément se méprendre sur celui qui les concernait.

Un autre avantage qui résulte de cette disposition, est de faire disparaître la difficulté qui s'était élevée au sujet du *délai* prescrit aux *acquéreurs à longs termes*, pour se pourvoir en *réduction*.

Plusieurs *hommes de loi* pensaient qu'un acquéreur de cette espèce n'était assujéti a aucun délai, ni à aucune *déchéance*, pour notifier son option, sur le motif, que l'art. II de la loi du 16 nivose, n°. 1651, n'était destiné qu'aux cas où il s'agissait *de s'en tenir aux clauses du contrat*; c'est ainsi qu'ils expliquaient ces expressions : « Ce qu'il sera » tenu de notifier au vendeur dans le délai de *trois mois*, etc. ».

Ils convenaient que *l'acquéreur* qui avait laissé expirer le délai de *trois mois*, sans notifier au *vendeur* qu'il était dans l'intention de *s'en tenir aux clauses du contrat*, était *déchu* de cette faculté, mais ils prétendaient que ce même acquéreur n'en conservait pas moins le droit de requérir, dans *un délai illimité*, la réduction, sans qu'on pût lui opposer aucune prescription.

Ce système m'a toujours paru fautif, en ce qu'il n'était basé, que sur une incorrection *grammaticale* de la loi, qui, d'ailleurs, manifestait ouvertement l'intention d'asservir toutes espèces d'option à un *délai* quelconque, pour terminer l'incertitude des parties intéressées.

Mais, aujourd'hui, il me semble que l'art. XX de la loi du 27 *thermidor*, ne laisse plus de prise à cette question, et que l'acquéreur à *longs termes* est enveloppé, comme tous les autres, dans la prescription de *deux mois*, sous peine de déchéance.

En effet, observons bien que la réduction ne peut être admise en faveur d'un acquéreur, qu'autant qu'il l'a *réquise expressément*; et avec les conditions prescrites par l'art. VI de la loi du 16 nivose, n°. 1651.

Puisque cette réquisition n'est qu'une *faculté potestative*, et qu'il est libre à l'acquéreur de s'en abstenir, il faut donc avouer que lorsqu'il forme sa demande en réduction, c'est une *option* qu'il effectue.

Or, par cela seul qu'il *forme une option*, il devient assujéti aux délais prescrits par l'art. XX, qui concentre toutes les *options* dans le délai *de deux mois, sous peine de déchéance*.

Il n'y a donc plus lieu désormais à disputer sur le sens littéral de l'art. II de la loi du 16 nivose, n°. 1651, la question est terminée par l'art. XX de celle du 27 thermidor, qui embrasse toutes les espèces *d'options* et de *notifications*.

Art. XXI. Quand le contrat sera résilié en exécution de la loi du 16 nivose, n°. 1651, et de la présente, le vendeur, en rentrant dans la possession de l'immeuble vendu, sera tenu d'entretenir les baux existans, passés

par l'acquéreur pendant sa jouissance, si mieux il n'aime indemniser le fermier ou locataire.

Il est bien entendu qu'il ne s'agit ici que d'un bail de la *durée ordinaire* et passé par un *acte authentique* qui le met à l'abri du reproche de collusion.

XXII. La résiliation, lorsqu'elle s'opère, ne donne lieu qu'à un droit fixe d'un franc pour *l'enregistrement.*

XXIII. Les mots : *à l'égard des obligations énoncées dans les titres I, II, III, IV et V de ladite résolution* insérés dans l'art. XI de la loi du 16 nivose, n°. 1651, sont remplacés par ceux-ci :

A l'égard des obligations énoncées dans les titres I, II, III et IV de la présente.

ART. XXIV. A la réception de la présente dans chaque administration de canton, le commissaire du directoire exécutif sera tenu, sous sa responsabilité, de faire afficher aux lieux accoutumés, un avis indicatif des prorogations de délais accordés par les art. II, XIX et XX ci-dessus.

Il y a une quantité considérable de personnes qui n'ont pas obéi aux délais prescrits par la loi, faute de les connaître, et parce que le mode actuel de promulgation a l'inconvénient de ne pas procurer une *publicité* universelle.

Pour prévenir le retour de cet inconvénient, le *Corps Législatif* a pris la précaution en prorogeant ces délais, d'attacher à la loi le sceau de l'authenticité, à l'aide d'un *avertissement local*, qui ne laissera plus le prétexte d'ignorance.

Cette mesure fut introduite par l'art. III. de la loi du 9 floréal, relative aux *débiteurs pour cause d'obligations à longs termes.*

« A la réception de la présente loi dans chaque administration de canton, le *Com-*
» *missaire du Directoire exécutif* près de ladite administration, sera tenu, sous sa
» responsabilité, de faire afficher en *forme d'avis* et aux lieux accoutumés, *l'entière*
» *disposition de* l'art. Ier. *ci-dessus.* (Loi du 9 floréal an VI).

La même disposition se retrouve à la fin de la loi du 26 prairial an VI, *relative aux débiteurs de rentes viagères créées pour capitaux fournis en assignats.*

» A la réception de la présente loi dans chaque administration de canton le *Commis-*
» *saire du pouvoir exécutif,* près ladite administration, sera tenu, sous sa responsa-
» bilité, de faire afficher, en *forme d'avis* et aux lieux accoutumés, *l'entière disposi-*
» *des deux articles ci-dessus.* (Loi du 26 prairial an VI).

L'art. XXIV de la loi *du 27 thermidor*, reproduit la même précaution avec la seule différence, que pour les deux lois des 9 *floréal et* 26 *prairial*, la loi exige *l'affiche de l'entière disposition des articles*, portant prorogation, au lieu que pour la loi du

27 thermidor, le *Commissaire du Pouvoir Exécutif*, n'est tenu qu'à l'affiche d'un *avis indicatif.*

La raison de cette différence provient de ce que dans la loi du 27 thermidor, les dispositions *prorogatoires*, sont disséminées en divers articles, et mélangées avec d'autres dispositions dont *l'affiche* était inutile. Voilà pourquoi la loi a laissé au *Commissaire du Pouvoir Exécutif*, le soin d'extraire les dispositions relatives aux prorogations de délais, et de les produire sous une *forme* d'une facile intelligence.

TITRE II.

Dispositions additionnelles au titre III de la loi du 16 nivôse. N°. 1651.

ART. XXV. Quand, par suite d'une renonciation de la femme à la communauté, ou de la dissolution de ladite communauté par le divorce, par la séparation de biens, ou par la mort de l'un des époux, il écherra de liquider les reprises de la femme en exécution de l'article XV de la loi du 16 nivôse, n°. 1651, le mari, à défaut d'emploi de la dot et des créances mobiliaires, ne devra à sa femme, ou à ses héritiers, que les valeurs qu'il a reçues, *selon l'échelle de dépréciation*, aux époques de chaque paiement et remboursement; et s'il en a fait emploi, même au nom de la communauté, la femme ou ses héritiers sont tenus de l'accepter pour leur tenir lieu des créances ainsi remboursées pendant le cours du papier-monnoie.

Cet article a pour objet de rectifier la disposition de l'article 15 de la loi du 16 nivôse, n°. 1651, qui laissait aux femmes ou à leurs héritiers, l'option d'accepter ou de rejetter l'emploi que le mari avait fait en assignats, des deniers provenant de la dot ou de créances mobiliaires. Cette faculté potestative accordée à la femme ou à ses héritiers, paroissant contraire aux principes, elle est abrogée par cet article XXVI qui lui substitue, comme il est juste, une disposition impérative.

De deux choses l'une, ou le mari n'a pas fait emploi des deniers dotaux, et de ceux qui sont échus à la femme, durant le cours du mariage, ou il a fait cet emploi.

Au premier cas, le mari ne *devra*, à sa femme ou à ses héritiers, que les valeurs qu'il a reçues, *suivant l'échelle de dépréciation*, aux époques des remboursemens. L'article a omis d'indiquer quelle *échelle* il fallait consulter en pareille occasion : mais il faut entendre que ce sera celle du lieu du domicile du mari; car c'est ce domicile qui règle, pour le mari, la valeur de ce qu'il a reçu.

Ou il a fait *emploi*, et dans ce cas la femme ou ses héritiers sont tenus d'accepter *l'emploi*, quel qu'il soit, sans qu'il puisse être soumis à aucune discussion sur la nature ou l'avantage d'un pareil emploi.

ART. XXVI. Il en sera de même à l'égard des remplois qui auront été faits par le mari, des deniers provenus soit de l'aliénation des propres, soit du remboursement des capitaux de rentes coustituées dans les pays où elles sont réputées immeubles; le tout, néanmoins, pourvu qu'il y ait eu de sa part déclaration d'emploi et acceptation du remploi par la femme pendant la communauté.

On doit observer que l'article précédent ne concerne que *l'emploi*, ou le *défaut d'emploi* des sommes mobiliaires, perçues par le mari pour le compte de sa femme; dans celui-ci, la loi s'occupe du *remploi* des deniers qui sont réputés *immobiliers*; tels que ceux qui seraient provenus de l'aliénation d'immeubles, ou de remboursemens de rentes, dans les pays où les rentes jouissent de la nature *d'immeubles*.

La loi établit à cet égard une distinction.

S'il n'y a pas eu de *remploi* de ces deniers, le mari n'est tenu (tout ainsi que pour le défaut d'emploi dessus désigné) que de rendre la valeur *réduite* de ces immeubles, ou des remboursemens.

Mais s'il y a eu emploi, la femme ni ses héritiers ne sont impérativement assujétis à accepter le remploi, qu'autant que le remploi serait accompagné des deux circonstances :

1°. déclaration d'emploi de la part du mari.

2°. Acceptation de la part de la femme.

Sans le concours de ces deux conditions, le remploi n'est pas considéré comme représentatif des fonds de la femme.

Néanmoins, on peut à ce sujet faire cette question : Si le remploi fait par le mari avec déclaration manquait de l'acceptation de sa femme; et si néanmoins celle-ci ou ses héritiers trouvaient de l'avantage a adopter ce remploi; y seraient-ils fondés, malgré le mari, qui de son côté, trouverait du bénéfice à prendre pour son compte l'objet du remploi, sauf à rembourser sa femme ou ses héritiers en valeurs réduites.

La raison de douter provient de ce que le contrat manque de réciprocité, par le défaut d'acceptation du remploi de la part de sa femme. Le mari lui dira : Si ce remploi ne vous eût pas convenu, vous l'auriez répudié, en m'en laissant toute la charge et les dangers; pouvez-vous aujourd'hui vous en emparer à mon préjudice, parce qu'il vous serait avantageux? Le bénéfice ne doit appartenir qu'à celui qui s'est soumis à supporter les risques? En un mot, votre acceptation était une condition indispensable pour identifier ce remploi a vos reprises, et l'incorporer à votre fortune; le défaut de cette *acceptation* le fait rentrer dans la communauté, etc.

La défense du mari, ou de ses héritiers, est conforme aux principes en matière d'*obligation*, et rentre parfaitement dans l'esprit de la loi du 27 thermidor.

En effet, admettre que la femme aurait la faculté de s'emparer du remploi, par cela

seul qu'il conviendrait à ses intérêts, en conservant néanmoins le choix de répudier ce même emploi, attendu le défaut d'acceptation ; ce serait la maintenir dans cette même *alternative*, d'accepter ou de répudier à son gré, qui lui était accordée par l'art. XV de la loi du 16 nivose, n°. 1651 ; lorsque l'objet de la loi du 27 thermidor est précisément de supprimer une pareille faculté, pour ne laisser à la femme le bénéfice du remploi en nature, qu'autant qu'elle l'aurait accepté irrévocablement au moment de l'emploi, et *pendant la communauté*.

ART. XXVII. La présente résolution sera imprimée.

Signé, J. A. Creuzé-Latouche, *président*; Heurtaut-Lamerville, Guyot-Desherbiers, *secrétaires*.

Après une seconde lecture le Conseil des Anciens approuve la résolution ci-dessus; le 27 thermidor, an VI de la république.

Signé, Et. Lavaux, *président*, Perès (de la Haute-Garonne), Moreau de l'Yonne), Jourdain, *secrétaires*.

PARIS,

DE L'IMPRIMERIE DU DÉPOT DES LOIS.